



GEMEINDE RIMBACH

Bebauungsplan „Im Gehklingen“ 1. Änderung

Begründung

- Satzung -
16. August 2012

INFRAPRO

Infrastrukturelle ———
——— Projektlösungen

Am Erbachwiesenweg 4
64646 Heppenheim

Fon: 06252 – 689090
Fax: 06252 – 689091

Email: mail@infrapro.de
Web: www.infrapro.de





Inhaltsverzeichnis

1.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe	3
1.2	Bisherige Nutzung und städtebauliches Umfeld	4
2.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2.1	Anlass und Zweck der Planung	5
2.2	Städtebauliches Konzept	5
3.	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach	6
4.	Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes	6
5.	Erschließung	7
5.1	Verkehrerschließung	7
5.2	Stadttechnische Erschließung	8
5.3	Belange des Bodens	9
6.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	9
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
6.1.4	Stellplätze und Garagen	12
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
6.3	Kennzeichnungen	14
6.4	Hinweise	14
7.	Flächenbilanz	14
8.	Plandurchführung	14
8.1	Bodenordnung	14
9.	Anlagen	14
10.	Umweltschützende Belange	15
10.1	Eingriffsregelung	15
10.2	Umweltprüfung	15
10.3	Energiewende und Klimaschutz	15

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Gehklingen“, 1. Änderung, betrifft einen Teilbereich im Südosten des zusammenhängenden Siedlungsbereiches in der Kerngemeinde Rimbach, das räumlich begrenzt wird durch

- die Wohnbebauung entlang der Straße „Im Gehklingen“ im Westen,
- die Wohnbebauung entlang der Gernotstraße im Norden,
- die freie Flur im Osten und Süden.

Topografisch gesehen liegt das Gebiet an der nördlichen Flanke eines leicht nach Süden geneigten Höhenrückens, wobei nur geringe Höhenunterschiede im Bereich der neuen Wohnbaufläche selbst vorhanden sind. Ausgehend von der Straße „Im Gehklingen“ steigt das Gelände an und fällt sowohl nach Süden als auch nach Südosten mäßig ab. Im Anschluss an die Wohnbebauung beginnt direkt die offene, landwirtschaftlich genutzte Flur.

Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Rimbach, Flur 2, Nr. 340, 341, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360.

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die im Süden festgesetzte Ausgleichsfläche ausgegrenzt, die Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes war.



Abb.: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Gehklingen“



1.2 Bisherige Nutzung und städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet im Südosten der Kerngemeinde ist durch die rechtswirksame Darstellung des Flächennutzungsplans abgedeckt. Vor der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Gehklingen“ war die Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich zugehörig und wurde als Grünland / Mähwiese / Weide genutzt. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Im Gehklingen“ wurden sodann die Erschließungsarbeiten voran getrieben und zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Umsetzung des Gebietes mit Wohnbebauung steht unmittelbar bevor.

Im Nordwesten bis Nordosten grenzt an das Plangebiet die bestehende Bebauung an. Die Ortslage um das Nibelungenviertel wird durch die Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplanes nach Süden hin angemessen und nach den Vorgaben des Flächennutzungsplanes städtebaulich arrondiert.

Die Erschließung des Gebietes wurde über die bauliche Verlängerung der bestehenden Stichstraße „Im Gehklingen“ vollzogen. Heute, nach erfolgtem baulichem Abschluss, erhielt die Stichstraße den eigenständigen Namen Utestraße. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden Planungsabsichten zur Umsetzung einer innerörtlichen Entlastungsstraße im Südosten der Kerngemeinde verfolgt. Eine mögliche Anbindung der Ortslage an die geplante Entlastungsstraße sollte innerhalb des Plangebietes erfolgen, weswegen der plangegegenständliche Straßenquerschnitt mit einer entsprechenden Breite geplant wurde. Mit der Umsetzung des Ursprungsplanes und der zugrunde gelegten städtebaulichen Planung sollte insofern neben der sinnvollen Abrundung des Ortsrandes auch ein geeigneter Korridor für eine mögliche Anbindung der Entlastungsstraße freigehalten und in das gesamtstädtliche Konzept integriert werden.

Zur Umsetzung der vorgenannten Planungsabsichten des Ursprungs-Bebauungsplanes hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 11.07.2006 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Im Gehklingen“ beschlossen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bestimmt sich die vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes nahezu ausschließlich zu Wohnbebauung. Es sind überwiegend freistehende Einzelhaustypen vorhanden, wobei je nach Gebäudegröße ein bis zwei Wohneinheiten vorherrschend sind. Im Süden und Südosten beginnt die offene, als Grünland genutzte Feldflur.

Strukturell weist der Bebauungsbestand entlang der Straße „Im Gehklingen“ zumeist ein- bis zweigeschossige Gebäude auf. Die nördlich angrenzende Bebauung an der Gernotstraße ist weitgehend eingeschossig, überwiegend ist das Dachgeschoß ausgebaut und in die Nutzung einbezogen. Die Firsthöhe bewegt sich jedoch relativ einheitlich zwischen 7 – 8,50 m bezüglich des Straßenniveaus. Garagen sind entweder in den Baukörper im Bereich des Erdgeschosses integriert oder seitlich an die Gebäude angebaut.



2. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

2.1 Anlass und Zweck der Planung

Im Zuge der Umsetzungsabsichten des Ursprungsplanes nach erfolgter Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist die Notwendigkeit erwachsen, den Festsetzungsgehalt nochmals an die aktuellen Marktanforderungen der Bauwilligen, in erster Linie hinsichtlich der Gestaltungsmöglichkeiten der Gebäude, anzupassen. Ferner haben sich seit der Herbeiführung der Rechtskraft des Ursprungsplanes auch die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle zum Teil maßgeblich verändert, so dass auch im Hinblick darauf eine Anpassung der Planfestsetzungen sinnvoll erscheint.

An den Grundzügen der Bauleitplanung sollen hingegen keine Veränderungen vorgenommen werden. Die Bauleitplanung hat nach wie vor die Aufgabe, die geplante Bebauung in das bereits bestehende Siedlungsgefüge städtebaulich harmonisch einzugliedern.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die baulichen Gestaltungsmöglichkeiten aufgrund der Festsetzungsmöglichkeiten auf die zwischenzeitlich sich veränderten Rahmenbedingungen anzupassen ohne das städtebauliche Grundkonzept nachteilig zu verändern.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Am 17.12.2010 hat die Regionalversammlung den Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) abschließend beschlossen. Der genehmigte Regionalplan ersetzt sodann den am 23.08.2004 genehmigten Regionalplan Südhessen 2000.

Für das Plangebiet des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellt der RPS „Vorranggebiet Siedlung“ dar. Gegenläufige Restriktionen durch Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind nicht dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung steht damit nicht im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Regional- und Landesplanung.

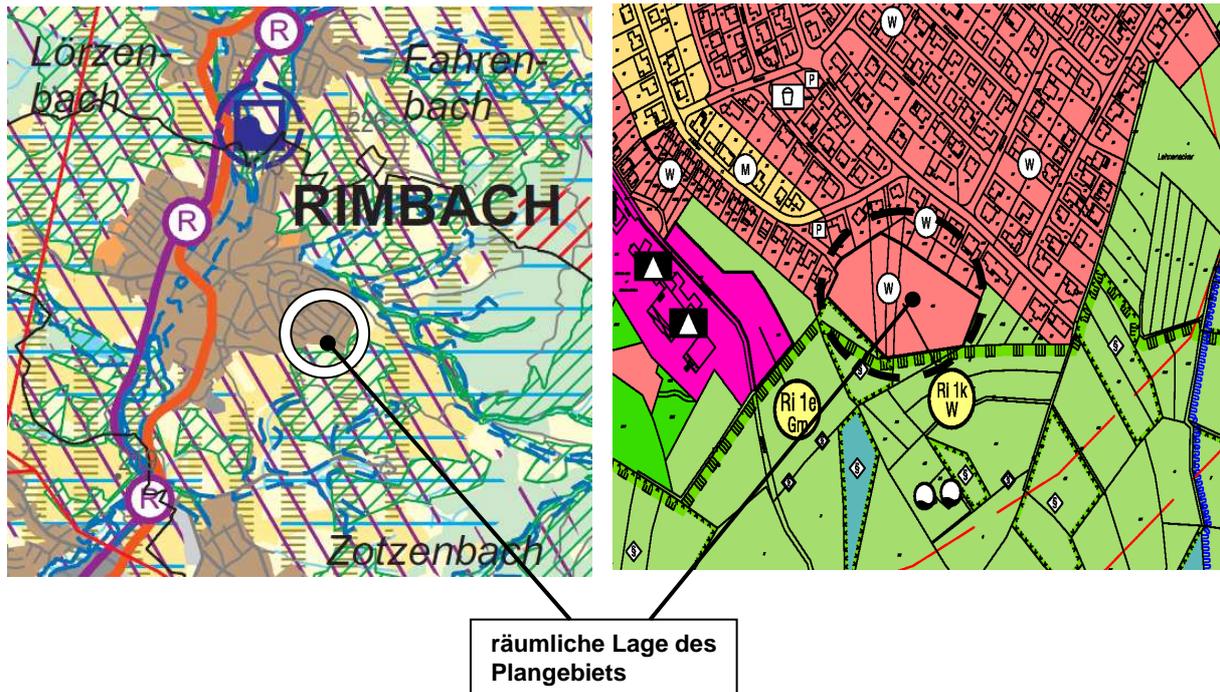


Abb. links: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)

Abb. rechts: Auszug aus dem Planteil zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

3.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Rimbach

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist die Fläche als Siedlungserweiterungsfläche „Ri 1k W“ dargestellt. Um die zunehmende Zersiedelung der Landschaft wegen der steigenden Inanspruchnahme von Freiflächen durch die Siedlungstätigkeit zu verlangsamen, wurde bereits mit der Ursprungsplanung auf eine im aktuellen Flächennutzungsplan bereits abgestimmte Zuwachsfläche zurückgegriffen.

Der Bebauungsplan ist somit aus der Sicht der Regionalplanung mit den Zielen des gültigen Regionalplanes Südhessen abgestimmt und im Zuwachskontingent für die Gemeinde Rimbach bereits enthalten.

4. Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) gegeben. Es handelt sich somit um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Un-



terrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht; der vorliegende Entwurf wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB direkt zur förmlichen Beteiligung beschlossen. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB ist hierbei den berührten Trägern öffentlicher Belange und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

20.03.2012: Beschluss der Gemeindevertretung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Gehklingen“, 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss). Es wurde ferner beschlossen, das notwendige Aufstellungsverfahren nach Maßgabe des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 (2) Ziffer 1 BauGB).

30.03.2012: Ortsübliche amtliche Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses.

20.03.2012: Beschlussfassung des o. g. Bebauungsplanes als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 BauGB.

30.03.2012: Ortsübliche amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

10.04.2012 bis einschließlich 10.05.2012: Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB.

16.08.2012: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung der Entwurfsplanung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss).

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **20.08.2012** tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

5. Erschließung

5.1 Verkehrserschließung

Die äußere und innere Erschließung des Plangebietes ist über vormals bestehende und die zwischenzeitlich fertig gestellte Erschließungsstraße im Plangebiet (Utestraße) vorgegeben.

Nachdem die gebietsinterne Erschließungsstraße (Utestraße) ursprünglich als möglicher Anbindungspunkt an die geplante Entlastungsstraße im Südosten der Kerngemeinde konzipiert



war, wurde der Straßenquerschnitt der Verkehrsfläche entsprechend seiner angedachten verkehrlichen Bedeutung als Hauptsammelstraße so ausgelegt, dass eine doppelte Fahrbahnbreite von 3,25 m und beidseitig ausreichend Raum für einen Fußweg und einen separaten Radweg zur Verfügung stehen sollte. Im Endausbau wurde die Utestraße sodann als stumpf endende Stichstraße mit einer Wendeanlage ausgebaut.

Die drei südlich in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke werden über einen öffentlichen Stichweg erschlossen.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Technisch ist das Gebiet über den Bestand sowie die im Zuge der erfolgten Erschließungsmaßnahme in der Utestraße verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen bereits erschlossen. Ein Anschluss der geplanten Baugrundstücke durch eine bedarfsorientierte Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes ist bereits erfolgt.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung der Gemeinde Rimbach erfolgt in Eigenversorgung über gemeindeeigene Brunnen und gefasste Quellen. Die einzelnen Entnahmen sind durch Bewilligung und Erlaubnisse genehmigt.

Für das Baugebiet wird ein geschätzter Wasserbedarf von 120 l/E*d angesetzt. Der Wasserbedarf im vorliegenden Plangeltungsbereich kann wie folgt abgeschätzt werden (es wird von durchschnittlich 4 E je Haushalt ausgegangen, was im Mittel deutlich über dem statistischen Durchschnitt von ca. 2 E je Haushalt liegt):

18 Grundstücke x 4 E je Grundstück	
geschätzter Einwohnerzuwachs gesamt	= ca. 72 E
daraus resultierender Wasserbedarf (x 120 l/E*d)	= ca. 8.640 l/d

Der aus dem vorliegenden Geltungsbereich zu erwartende Wassermehrbedarf liegt bei ca. 8.640 l/d und kann problemlos durch die bestehende Förderquote gedeckt werden. Die geordnete Wasserversorgung des vorliegenden Plangebietes ist somit gegeben. Bestehende Wasserleitungen befinden sich in der Straße „Im Gehklingen“ und „Utestraße“.

Entwässerung/Niederschlagswasserbewirtschaftung:

► Situation der Anschlusskanalisation:

Das geplante Baugebiet liegt an der Peripherie der Gemeinde Rimbach, die im Mischsystem entwässert wird und mit einem Mischwassersammler an das Klärwerk angeschlossen ist. In der Straße „Im Gehklingen“ wurde ein Abschnitt des vorhandenen Kanalsystems saniert, so dass die Gebietsentwässerung zwischenzeitlich als gesichert angenommen werden kann.





► Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser:

Durch die Änderungen im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und dem Wassergesetz für Hessen (HWG) hat sich die naturverträgliche Regenwasserbeseitigung mit Versickerung oder getrennter Ableitung von Niederschlagsabflüssen auch in den gesetzlichen Vorgaben für Hessen etabliert. Aus diesen Vorgaben resultieren Konsequenzen für die kommunale Bauleitplanung. Nach § 37 Absatz 4 HWG soll Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder getrennt abgeleitet werden.

► Grundsätze der Versickerung für das Plangebiet:

Aufgrund des im Plangebiet anstehenden Lößlehmuntergrundes kann eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser nahezu ausgeschlossen werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher lediglich Empfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (Zisternennutzung) gegeben.

An der südwestlichen Peripherie des Plangebietes – entlang des Hangfußes – grenzt punktuell ein schmales, wiesengrabenähnliches, temporär wasserführendes Fließgewässer an, das in den Waldbach (Vorfluter) mündet. Dieses Gewässer ist jedoch für die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser allein nicht aufnahmefähig.

Energieversorgung:

Stromversorgung und Gasversorgung sind gesichert. Versorgungsträger ist die HEAG Süd-hessische Energie AG (HSE).

5.3 Belange des Bodens

Bodenschutz:

Der Gemeinde Rimbach liegen keine Erkenntnisse zu Altstandorten oder Altablagerungen im Plangeltungsbereich vor.

Bodenordnende Maßnahmen:

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist erfolgt.

6. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Mit den Planfestsetzungen soll ein städtebaulicher Gestaltungsrahmen für die städtebauliche Umsetzung eines Wohngebietes und die hierzu notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung wurden



in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur äußeren Gestaltung finden sich auch wieder in der Nutzungsschablone, die als Bestandteil in das Planbild eingefügt ist.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“, WA, nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahmen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere Einzelfestsetzungen bestimmt. Zunächst erfolgt die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Verhältniszahl zwischen bebauter Fläche zur maßgeblichen Grundstücksfläche sowie der Geschossflächenzahl GFZ. Die GRZ wird zu 0,4 festgesetzt, die GFZ wird mit 0,8 angegeben. Beide Werte orientieren sich hierbei auf den nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten für ein WA.

Ferner wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt, um neben der Beschränkung der flächigen baulichen Entwicklung als Maß der baulichen Nutzung auch restriktiv auf die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude und deren Maßstäblichkeit (Fernwirkung) einzuwirken. Hierbei werden unter Berücksichtigung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und des gewachsenen individuellen Bedarfs an Wohnraum zwei Vollgeschosse zugelassen.

Zur Definition der äußeren Kubatur baulicher Anlagen erfolgt zudem auch die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der zulässigen Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH). Die Firsthöhe beschreibt jeweils den höchsten Punkt eines Gebäudes. Bei Flachdächern ist die Traufwandhöhe als höchsten Punkt der Tragkonstruktion anzunehmen. Darüber hinausgehende Staffelgeschosse sind nicht zulässig, um den Eindruck einer Mehrgeschossigkeit und somit überdimensionierte Baukörper zu vermeiden. Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist die TWH an der niedrigeren Traufseite nachzuweisen.

Der Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen wird, analog zu den Bestimmungen der „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“, auf die Oberkante des Fertigfußbodens des jeweils untersten Vollgeschosses (hier = Erdgeschoss) festgesetzt. Aufgrund der teils sehr heterogenen Geländestruktur ist eine Bezugnahme beispielsweise auf die Oberkante der Erschließungsstraße weniger geeignet, da mitunter wegen Geländeaufböschungen die angrenzenden Grundstücke deutlich oberhalb des Straßenniveaus liegen.

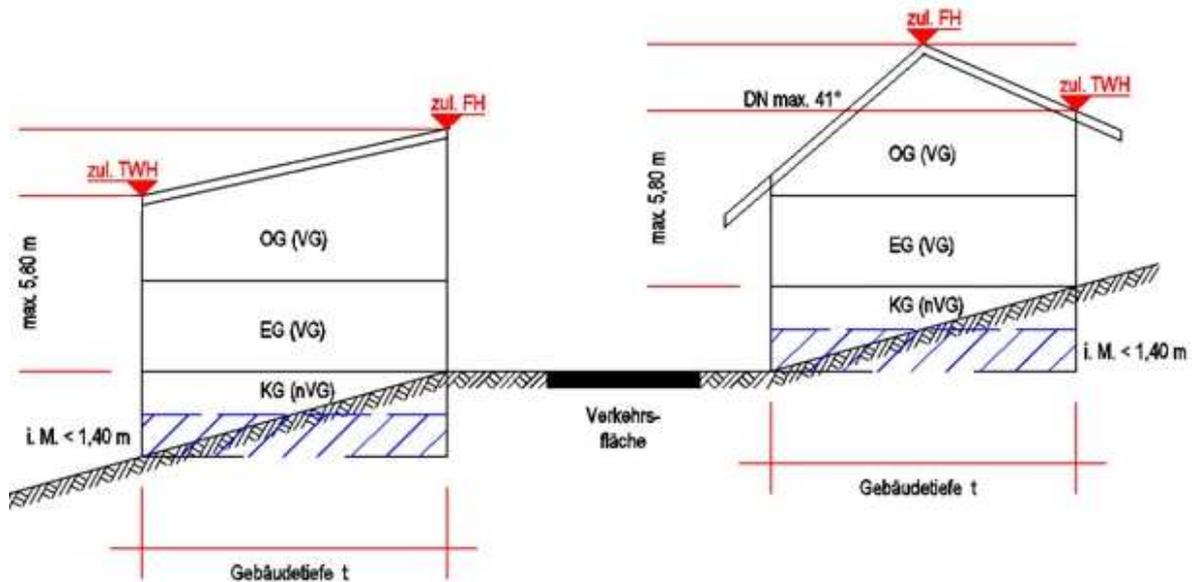


Abb.: Systemschnitt über Höhenfestsetzungen

Synoptische Gegenüberstellung:

rechtskräftiger Bebauungsplan	1. Änderung
<p>2.2 Bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundfläche baulicher Anlagen zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung ist ausschließlich die Grundfläche der untersten Vollgeschosse von Gebäuden (nach den Außenabmessungen) zu berücksichtigen. Die Grundflächen baulicher Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bleiben unberücksichtigt.</p> <p>2.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist auf höchstens zwei Vollgeschosse II* begrenzt. Das zweite Vollgeschoss muss im Dach liegen.</p> <p>2.4 Bezugspunkt für die angegebene Traufwand- und Firsthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (hier = Erdgeschoss) gem. der „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“.</p>	<p>2.2 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO): Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.</p> <p>2.3 Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse (II) begrenzt.</p> <p>2.4 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion, die FH als höchster Punkt des Gebäudes. Bei Flachdächern ist die Traufwandhöhe als höchsten Punkt der Tragkonstruktion anzunehmen. Darüber hinausgehende Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist die TWH an der niedrigeren Traufseite nachzuweisen. Die im Plan angegebenen TWH und FH sind maximal zulässige Höhen.</p> <p>2.5 Bezugspunkt für die angegebene Traufwand- und Firsthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (hier = Erdgeschoss) gem. der „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“.</p>





6.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die Bauweise wird festgesetzt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein sollen.

Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, wobei eine in den textlichen Festsetzungen definierte geringfügige Überschreitung der Baugrenzen zulässig ist.

6.1.4 Stellplätze und Garagen

Für das Gebiet gilt uneingeschränkt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rimbach. Die Stellplätze sind ausschließlich auf den Grundstücken nachzuweisen.

Auf eine detaillierte Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze nach § 9 (1) Nrn. 4 BauGB innerhalb der Privatgrundstücke wurde weitgehend verzichtet, um eine hohe Flexibilität bei der Grundstücksteilung und Anordnung der Stellplatzanlagen auf den Grundstücken zu ermöglichen. Lediglich in den Randbereichen zu den Baufenstern wurden dezidiert Flächen für Stellplätze und Garagen ausgewiesen. Im Übrigen sind diese innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch im Bereich des Vorgartens zulässig und innerhalb eines Bereiches von 6,0 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Bestimmung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen beschränkt sich auf Maßgaben hinsichtlich örtlicher Bauvorschriften für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Hinblick auf § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO. Hiernach wird bestimmt, dass leuchtend grelle oder fluoreszierende Farbtöne sowie glänzende, spiegelnde oder reflektierende Materialien für die Fassadengestaltung unzulässig sind, da diese im Allgemeinen und insbesondere aufgrund der Randlage das städtebauliche und natürliche Umfeld negativ beeinträchtigen und zumeist auch mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit einhergehender Fernwirkung belegt sind. Glas und metallische Werkstoffe als Gestaltungselemente sind hiervon ausgenommen sowie Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaik-elemente), sofern hiervon zum Schutz der Umgebung keine Blendwirkung ausgeht. Zur Förderung des Einsatzes regenerativer Energieformen sind Letztere explizit zulässig. Auch Klinkerfassaden sollen zulässig sein

Ebenfalls im Hinblick auf ein harmonisches Erscheinungsbild und die Vermeidung negativer Auswirkungen auf das städtebauliche und natürliche Umfeld werden Bestimmungen zur Dachform und Dachneigung aufgenommen. Entgegen der bisherigen Festsetzungen im Ursprungsplan wird den Bauherren eine höhere Flexibilität in der Ausgestaltung der Dachformen und Dachneigungen eröffnet, um so die Voraussetzungen energetischen Bauens, wie der Nutzung von Photovoltaik zu verbessern. Die Festsetzungen sollen daher, neben den bislang



bereits zulässigen Sattel- und Walmdächern, auch Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer zulassen. Die Dachneigung wird auf 41° begrenzt, die bisher festgesetzte Untergrenze von mindestens 21° entfällt, so dass auch sehr flach geneigte Dächer oder Flachdächer möglich sind.

Dachaufbauten als Gauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sowie Dacheinschnitte sind zulässig, da diese das äußere Erscheinungsbild in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude nicht wesentlich beeinflussen.

Synoptische Gegenüberstellung:

rechtskräftiger Bebauungsplan	1. Änderung
<p>1.2 Geneigte Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken. Die Dacheindeckung ist ausschließlich in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferblecheindeckung) sind ebenfalls zulässig. Für Flachdächer wird die extensive Begrünung empfohlen.</p> <p>1.3 Je Gebäude ist nur eine einheitliche Neigung der Hauptdachflächen zulässig.</p> <p>1.4 Dachaufbauten sind ebenfalls in der o.g. Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Vorschriften geregelt. Gem. § 6 „Dachaufbauten“ sind Sattel- oder Schleppegauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachgauben muss mindestens 0,50 m unter der Firstoberkante des Daches liegen. Der seitliche Mindestabstand der Gauben zur Gebäudeecke muss mindestens 2,00 m betragen. Als Gebäudeecke gilt die durch Zusammentreffen der Trauf- und Giebelwand gebildete Linie.</p>	<p>1.2 Dachform: Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Pult- (auch versetzte Pultdächer) sowie Flachdächer zulässig. Zeltdächer sind unzulässig. Flachdächer sollten vorzugsweise extensiv begrünt werden.</p> <p>1.3 Dachgestaltung: Geneigte Dächer sind ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Bei Flach- oder flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von maximal 20° sind auch metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferblecheindeckung) zur Dacheindeckung zulässig. Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaik Elemente) sind hiervon explizit ausgenommen.</p> <p>1.4 Dachaufbauten und -einschnitte: Als Dachaufbauten sind ausschließlich Sattel- oder Schleppegauben zulässig. Dacheinschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zur Giebelfassade muss mindestens 2,00 Meter betragen.</p> <p>1.5 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind ausschließlich auf der der Erschließungsfläche zugewandten Traufseite zulässig; dort ist jeweils nur ein Zwerchhaus <u>oder</u> ein Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder Zwerchgiebels darf die Hälfte dieser Trauflänge nicht überschreiten. Der höchste Punkt eines Zwerchhauses /-giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses /-giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen. Die Eindeckung der Zwerchhäuser /-giebel muss in Form und Farbe im gleichen Material wie für die Hauptdachflächen erfolgen; Metalleindeckungen aus Kupfer oder kupferartig eloxiertem Metall im Bereich der aufgehenden Fassadenflächen sind untergeordnet zulässig.</p>

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Als Einfriedungen sollen nur Zäune oder Hecken zulässig sein, Mauern sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen und topografisch bedingten Höhenunterschieden des anstehenden Geländes. In den Festsetzungen des Ursprungsplanes wurden an dieser Stelle Gabionenwände ausgeschlossen, diese sollen jedoch insbesondere auch aus naturschutzfachlichen Gründen zugelassen werden.



**Synoptische Gegenüberstellung:**

rechtskräftiger Bebauungsplan	1. Änderung
2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Der Einsatz von Mauern in Bereichen notwendiger Böschungssicherungsmaßnahmen ist jedoch zulässig und gegenüber Befestigungen mit Gabionen vorzuziehen; einzusetzen sind hier vorzugsweise Natursteinmauern (ggf. entsprechend verblendet) mit naturraumtypischen Gesteinsarten. In allen Fällen sollte bei Zäunen, die auf die Mauern aufgebracht werden, zumindest abschnittsweise, ebenfalls ein ausreichender Bodenabstand gewahrt werden.	2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der HBO (Anl. 2, Ziffer 7) zulässig.

6.3 Kennzeichnungen

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über notwendige Kennzeichnungen vor.

6.4 Hinweise

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über notwendige Hinweise vor.

7. Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	13.225 m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.860 m ²	14,1 %
	185 m ²	1,4 %
Netto-Wohnbauland	11.180 m ²	84,5 %

8. Plandurchführung**8.1 Bodenordnung**

Eine Grenzregelung ist nicht vorgesehen.

9. Anlagen

Der Begründung sind keine Anlagen, wie z. B. Gutachten, beigelegt.





10. Umweltschützende Belange

10.1 Eingriffsregelung

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die Anwendungsvoraussetzungen hierfür erfüllt sind. Daher unterliegt dieser Bebauungsplan keiner Umweltprüfung. Dennoch sind im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs.7 und 1a BauGB zu berücksichtigen.

10.2 Umweltprüfung

Bei dem vorliegenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Im Gehklingen“, 1. Änderung wird auf der Ermächtigungsgrundlage des § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht abgesehen.

10.3 Energiewende und Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten (BGBl. I S. 1509). Mit dieser sog. „Klimaschutz-Novelle“ wurde nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern auch ein neuer Absatz 5 in § 1 a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt. Demgemäß wird dargelegt, mit welchen Planinhalten „den Erfordernissen des Klimaschutzes (...) durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen“ wird.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2 b) und c) bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23 b) BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung wie auch





- Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen,

im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Aufgrund der vorstehenden Empfehlungen wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes überprüft und um bauordnungsrechtliche Festsetzungen ergänzt. Es ist festzustellen, dass nunmehr zahlreiche Optionen eröffnet sind und alle genannten Möglichkeiten auch optional anwendbar sind, so dass von der dezidierten Festsetzungsmöglichkeit kein Gebrauch gemacht werden muss.

Aufgestellt:

Heppenheim, im Dezember 2011

geändert aufgrund Beschlussfassung der Gemeindevertretung am 20.03.2012

INFRAPRO

Dirk Helfrich

Dipl.-Ing., Beratender Ingenieur IKH

Textteil zum Bebauungsplan

Die nachstehenden Textteile (textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Hinweise) sind hinsichtlich ihres räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Gehklingen“ und ersetzen in diesem Geltungsbereich vollständig alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Es wird „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Im Sinne des § 1 Abs. 5, 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

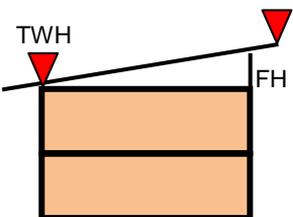
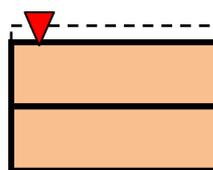
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH).
- 2.2 Die höchstens zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse (II) begrenzt.
- 2.3 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen Bezugspunkt und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion. Die Firsthöhe beschreibt jeweils den höchsten Punkt eines Gebäudes. Bei Flachdächern ist die Traufwandhöhe als höchsten Punkt der Tragkonstruktion anzunehmen. Darüber hinausgehende Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Bei Pultdächern und versetzten Pultdächern ist die TWH an der niedrigeren Traufseite nachzuweisen.

Abbildungen:

Definition der TWH und FH bei Flachdach (links) und Pultdach (rechts)

TWH



2.4 Bezugspunkt für die angegebene Traufwand- und Firsthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (hier = Erdgeschoss) gem. der „Satzung zur Ergänzung baugestaltungsrechtlicher Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Rimbach/Odw.“.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO): Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO): Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus erstreckt sich die zulässige Bebauungstiefe für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf das gesamte Baugrundstück.

3.3 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO): Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß bis zu einer Tiefe von 1,5 m durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 3 m sind.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Es sind höchstens zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Einzelne wohngenutzte Doppelhaushälften sind planungsrechtlich als Wohngebäude zu werten.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Flächen für Stellplätze und Garagen: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Garagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig; Stellplätze sind darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Flächen im Bereich des Vorgartens zulässig (Vorgarten = Fläche zwischen anbaufähiger Verkehrsfläche und straßenzugewandter Baugrenze) in einer Grundstückstiefe von maximal 6,0 m, gemessen ab straßenseitiger Grundstücksgrenze.

5.2 Die Breite des Einfahrtsbereiches der Grundstückszufahrt (z. B. in Stellplätze oder Hofflächen), darf eine Länge von insgesamt 6,0 m je Grundstück, gemessen längs der anbaufähigen Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Eine Aufteilung (z. B. in zwei Einfahrten zu je 3,0 m) ist zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Grundflächen in der Summe 30 m² nicht überschreiten.
- 6.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO: Die der Versorgung des Baugebietes dienende Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig. Die Flächenbegrenzung für zulässige Nebenanlagen nach vorstehender Ziffer 6.1 ist nicht anzuwenden.

7. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB):

- 7.1 Telekommunikations- und sonstige Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

- 8.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße:
Die in der Planzeichnung entlang der Erschließungsstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) festgesetzten Bäume (Anpflanzen Bäume) sind in ihrer Lage bei Bedarf dem Grundstücksverlauf anzupassen und örtlich verschiebbar.
- 8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb privater Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB): Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf privaten Freiflächen hat zu mindestens 80 % mit einheimischen und standortgerechten Arten (z. B. gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.
- 8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Pflanzlisten:

Liste 1: Bäume

alte regionale Obstbaumsorten (Hochstamm-Sorten),

bei Birnen z. B. - Gelbmöstler, Champagner Bratbirne, Alexander Lukas

bei Apfel z. B. - Boskoop, Brettacher, Gewürzluiken, Bittenfelder, Speierling

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche

Liste 2: Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa canina	Hundsrose
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus spp.	Weißdorn-Arten	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Liguster		
Loricera xylosteum	Rote Heckenkirsche	dorftyp. Elemente	Flieder
Prunus spinosa	Schlehe		Forsythie
Rosa arvensis	Feldrose		Buxbaum

Liste 3: Schling- und Kletterpflanzen

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Clematis vitalba	Waldrebe	Parthen. tricusp. 'Veitchii'	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu	Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Lonic. periclymenum	Waldgeißblatt		
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier	Dorftyp. Elemente	Echter Wein
			Spalierobst

8.4 Pflanzhinweise und Qualitätsanforderungen:

Die Strauchgehölzarten sind möglichst gruppenweise (3-5 Individuen) zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt bei Hochstraucharten 1 St/2m², bei Niederstraucharten 1 St/m². Die Pflanzung sollte als Frühjahrsplantation erfolgen.

Qualitätsanforderungen an das eingesetzte Pflanzgut:

- Straucharten: Str 2xv; Mindestgröße 100-125 cm; keine Containerware
- Rosa-Arten: Str 2xv; Mindestgröße 60-100 cm
- Sonstige Baumarten, im Freiflächenbereich: H 3xv; Mindeststammumfang 14-16 cm

B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 3 Hessische Bauordnung HBO)

1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Gestaltung der Gebäudefassaden:

Die Fassaden der Gebäude sind ausschließlich mit Putzen, Holz- oder Klinkerverkleidungen in hellen, gedeckten Farben auszuführen. Die Verwendung von leuchtenden (grellen) oder fluoreszierenden Farbtönen sowie glänzenden oder spiegelnden Materialien ist unzulässig. Sofern Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaik-elemente) an Gebäudefassaden angebracht werden, sind diese ausschließlich in nicht spiegelnden Oberflächenmaterialien zulässig.

- 1.2 Dachform:
Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Pult- (auch versetzte Pultdächer) sowie Flachdächer zulässig. Zeltdächer sind unzulässig. Flachdächer sollten vorzugsweise extensiv begrünt werden.
- 1.3 Dachgestaltung:
Geneigte Dächer sind ausschließlich mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Bei Flach- oder flach geneigten Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 20° sind auch metallische Werkstoffe (z. B. Zink- und Kupferblecheindeckung) zur Dacheindeckung zulässig. Elemente zur Sonnenenergienutzung (z. B. Solar- oder Photovoltaik-elemente) sind hiervon explizit ausgenommen.
- 1.4 Dachaufbauten und -einschnitte:
Als Dachaufbauten sind ausschließlich Sattel- oder Schleppgauben zulässig. Dach-einschnitte sind zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte auf einer Dachseite darf höchstens 2/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten und -einschnitte muss mindestens 0,50 Meter unter der Firstoberkante des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zur Giebelfas-sade muss mindestens 2,00 Meter betragen.
- 1.5 Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind ausschließlich auf der der Erschließungsfläche zugewandten Traufseite zulässig; dort ist jeweils nur ein Zwerchhaus oder ein Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite eines Zwerchhauses oder Zwerchgiebels darf die Hälfte dieser Trauflänge nicht überschreiten. Der höchste Punkt eines Zwerchhauses /-giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses /-giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss mindestens 1,00 Meter unter der Firstoberkante des Hauptdaches liegen. Die Eindeckung der Zwerchhäuser /-giebel muss in Form und Farbe im gleichen Material wie für die Hauptdachflächen er-folgen; Metalleindeckungen aus Kupfer oder kupferartig eloxiertem Metall im Bereich der aufgehenden Fassadenflächen sind untergeordnet zulässig.

2. **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 2.1 Mauern als Abgrenzung der Grundstücke sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen und im Rahmen der Regelungen der HBO (Anl. 2, Ziffer 7) zulässig.
- 2.2 Einfriedungen als geschnittene Hecken sind aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten (z. B. gemäß vorstehender Pflanzliste) in einer Mindestbreite von 1,0 m zulässig. Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter-, Maschendrahtzäune) oder Holz (z. B. Staketenzaun) sind darüber hinaus ebenfalls zulässig, diese müssen jedoch durch mindestens einseitige Heckenpflanzung von der öffentlichen Verkehrsfläche zurück-treten und dürfen eine Bauhöhe von 1,5 m über Oberkante der anbaufähigen Ver-kehrsfläche nicht überschreiten.

Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

- 2.3 Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen ist unzulässig.

3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

- 3.1 Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind befestigte Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breulfugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien) auszubilden. Bituminöse Decken oder Betonbeläge sind unzulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung für Grundwasser und Fließgewässer durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breulfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 4.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.

C Hessisches Wassergesetz (§ 37 Abs. 4 HWG): Verwenden von Niederschlagswasser:

- 1.1 Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.2 Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z.B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

D Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Schutz von Versorgungsleitungen

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden. Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 48 m³ pro Stunde bei mindestens 1,5 bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

4. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

5. Fließgewässer

Die Regelungen des § 23 Absatz 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548 ff.) sind zu beachten. Die Funktion des Gewässers ist zu erhalten und zu entwickeln; eine Beeinträchtigung ist nicht zulässig.

6. Alternative Energieformen

- 6.1 Sonnenenergienutzung: Zur effizienten thermischen bzw. photovoltaischen Sonnenenergienutzung sind bei der Wahl der Gebäudestellung die Dach- und Fassadenflächen vorzugsweise nach Süden bzw. Südwesten bis Südosten auszurichten. Überdies sollten Dachflächen sowie auch Fenster- und Fassadenflächen zur passiven Sonnenenergienutzung von Verschattung, z. B. durch Bäume, freigehalten werden. Folgende Möglichkeiten der solaren Energienutzung sollten berücksichtigt werden:
- passive Sonnenenergienutzung durch Fenster und Glasflächen: die Hauptfassade (Wohnzimmerseite) sollte nach Süden ausgerichtet werden, Südabweichungen bis zu 30° sind hierbei unbedenklich; die Hauptfensterflächen sollten nicht verschattet werden.
 - aktive Sonnenenergienutzung durch Solar- und / oder Photovoltaikanlagen auf Dachflächen.
- 6.2 Geothermie: Aus wasserrechtlicher Sicht ist die Nutzung der oberflächennahen Geothermie möglich; die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.